

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA PALEMBANG

Endy Agustian¹⁾

¹⁾Program studi Magister Perencanaan Kota dan daerah Universitas Gadjah Mada

Jl. Grafika No. 2 Kampus UGM, Yogyakarta 55281

Email : endyagustian@gmail.com¹⁾

ABSTRACT

Residential development in Palembang city is not a simple problem, because residential development need always grows and population growth increases every year, but the supply of land for residential development is limited. The research shows that residential developers have noticed the three factors of land provision for residential development. Based on the physical aspect, the wide area of residential is 4 hectare, and land designation status is garden soil. The easy access and appropriateness to the RTRW are the considerations of developers for building the residence. Based on the institutional aspect, the status of land rights is property rights by way of purchase. Moreover, land supply through land bank is assessed helping the residential developer. Local governments sometimes help the developers, but the developers have difficulty in particular section permits the acquisition of development principles at a location due to government bureaucracy and complex rule. Based on the economic aspect, land prices are cheap and profitable and they become the reasons for choosing the location of residential developers. The price of land per meter² at the time of purchase was relatively high, indicating the residential developers in Palembang city are very effective in raising the economic of land value. Of the three aspects, the economy aspect is prioritized by residential developers, because residential developers as entrepreneurs have an orientation to get the profit.

Keywords: Development, Residential Developer.

1. Pendahuluan

Dewasa ini, perkembangan penduduk di Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya. Salah satu aspek penting di dalam perencanaan pembangunan adalah kependudukan yang merupakan salah satu faktor yang dapat digunakan sebagai tolak ukur pertumbuhan disuatu daerah. Berdasarkan sensus penduduk yang telah dilaksanakan, jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2010 hingga 2015 mengalami peningkatan dari 237.641.326 jiwa menjadi 252.370.792 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,21% (BPS, 2015). Dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk tersebut maka kebutuhan rumah dan permintaan lahan sebagai tempat tinggal secara otomatis meningkat. Hal inilah yang menyebabkan pembangunan perumahan di Indonesia terus berkembang pesat termasuk di Kota Palembang.

Salah satu unsur utama terlaksananya pembangunan adalah tanah. Tanah memegang peranan yang sangat penting dalam pembangunan perumahan, sehingga tanah dijadikan sebagai modal dasar dalam terwujudnya suatu pembangunan. Menurut Subaryono (1999) menyatakan bahwa jumlah penduduk sangat mempengaruhi terhadap kebutuhan tanah non-pertanian. Kebutuhan tersebut dipengaruhi oleh konsumsi perkapita penduduk dan kemampuan teknologi dalam menggunakan tanah tersebut yang meliputi fasilitas transportasi, rekreasi, maupun infrastruktur. Selain itu, dalam pelaksanaan penyediaan tanah harus dilakukan dengan memperhatikan peran tanah di dalam kehidupan manusia (Abdurahman dan Soejono, 2003). Oleh sebab itu,

penggunaan maupun pemanfaatan tanah sangat memerlukan perhatian, agar konflik-konflik dapat direduksi semaksimal mungkin.

Kota Palembang merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia dan merupakan salah satu kota padat penduduk. Kota Palembang memiliki 16 kecamatan yaitu Kecamatan Ilir Timur I, Kecamatan Ilir Timur II, Kecamatan Ilir Barat I, Kecamatan Ilir Barat II, Kecamatan Seberang Ulu I, Kecamatan Seberang Ulu II, Kecamatan Plaju, Kecamatan Bukit Kecil, Kecamatan Kertapati, Kecamatan Gandus, Kecamatan Alang-alang Lebar, Kecamatan Sukarami, Kecamatan Sematang Borang, Kecamatan Kalidoni, Kecamatan Sako, Kecamatan Kemuning (Website Kota Palembang, Desember 2014). Selain itu, Kota Palembang memiliki daya tarik tersendiri bagi para konsumen sehingga memilih tempat tinggal di kota ini. Salah satu alasan konsumen memilih Kota Palembang untuk dijadikan sebagai tempat tinggal diantaranya adalah memiliki sarana fasilitas umum yang lengkap seperti lembaga pendidikan, perkantoran, hotel, kawasan industri, pertokoan, tempat pariwisata, mall, cafe, dan restoran. Bagi para pengembang perumahan, Kota Palembang merupakan salah satu lokasi yang tepat untuk mengembangkan usaha sekaligus penanaman saham untuk investasi, mengingat kemajuan dari Kota Palembang yang saat ini terus berkembang dengan pesat setiap tahunnya.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia merupakan salah satu modal pembangunan yang mempunyai nilai strategis dan fungsi yang sangat penting bagi kegiatan pembangunan, demi

tercapainya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam usaha mewujudkan masyarakat adil dan makmur itu maka Pemerintah Indonesia menyelenggarakan pembangunan secara berencana, menyeluruh dan merata di berbagai bidang, termasuk di dalamnya bidang pertanahan (Rustanto, 2013).

Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang menjadi suatu permasalahan yang tidak sederhana, mengingat kebutuhan perumahan semakin bertambah setiap tahunnya serta pertumbuhan penduduk selalu meningkat, sementara lahan untuk pembangunan perumahan terbatas. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini akan mengevaluasi penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang, sekaligus memetakannya ke dalam peta pertumbuhan kawasan perumahan. Penelitian ini akan mengkaji tentang faktor-faktor yang mempengaruhi dalam penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan berdasarkan faktor pembangunan tanah yaitu faktor fisik, faktor institusi, dan faktor ekonomi. Faktor fisik yang mempengaruhi pembangunan tanah meliputi kondisi internal yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah. Kondisi eksternal meliputi lingkungan sekitar lokasi tersebut seperti kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah. Faktor institusi meliputi kebijakan pemerintah baik di bidang politik maupun hukum yang akan mempengaruhi pembangunan tanah, misalnya asal tanah, status tanah, proses memperoleh tanah, proses pematangan tanah, proses IMB, proses pembangunan konstruksi rumah dan lain-lain. Faktor ekonomi yang menunjukkan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya, serta bertujuan untuk menaikkan nilai ekonomi dari suatu kawasan.

A. Lingkup Kegiatan

Penelitian terkait evaluasi penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang difokuskan pada tiga faktor pembangunan tanah, yaitu:

1. Faktor fisik, mempengaruhi nilai tanah meliputi kondisi internal yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah. Kondisi eksternal yang meliputi lingkungan sekitar lokasi tersebut seperti kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah.
2. Faktor institusi meliputi kebijakan pemerintah baik di bidang politik maupun hukum akan mempengaruhi pembangunan tanah, misalnya asal tanah, status tanah, proses memperoleh tanah, proses pematangan tanah, proses IMB, proses pembangunan konstruksi rumah dan lain-lain.
3. Faktor ekonomi yang menunjukkan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah mengevaluasi penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang berdasarkan tiga faktor pembangunan

tanah yaitu, faktor fisik, faktor institusi, dan faktor ekonomi, serta memetakan pertumbuhan kawasan perumahan di Kota Palembang.

C. Landasan Teori

1. Pembangunan Tanah

Tanah merupakan sumber utama bagi aktivitas manusia dan sebagai faktor asas pengeluaran. Selain membekalkan makanan, tanah menyediakan ruang untuk bangunan komersial dan industri, infrastruktur, perumahan dan rekreasi (Hubacek, 2002 dalam Nugroho (2010)). Dalam pembangunan ekonomi, tanah merupakan faktor pengeluaran selain tenaga kerja, modal dan teknologi (Sumarto, 2010).

Pembangunan tanah dapat meningkatkan perekonomian di suatu wilayah, apabila dilakukan dengan baik. Namun demikian apabila pembangunan tanah dilakukan tidak terarah, maka akan terjadinya penurunan kualitas lingkungan (Djurdjani, 2004 dalam Sumarto (2010)). Menurut (Hubacek dan Vazquez, 2002 dalam Nugroho (2010)) menyatakan bahwa terdapat tiga faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan tanah, yaitu:

1. Faktor fisik, biologi, dan teknik yang meliputi kuantitas, jenis ketersediaan dan ciri-ciri sumber tanah, yang membatasi pengguna pada kegunaan tertentu.
2. Institusi yang berupa "*rule of the game*" dalam masyarakat yang mengatur bentuk hubungan antara manusia dengan sumber tanah.
3. Kekuatan ekonomi dalam penawaran dan permintaan yang membentuk terwujudnya penggunaan tanah sekarang.

2. Definisi Perumahan

Ada beberapa pengertian rumah dan perumahan. Menurut The Dictionary of Real Estate Appraisal (2002) pengertian properti perumahan adalah tanah kosong atau sebidang tanah yang dikembangkan, digunakan atau disediakan untuk tempat kediaman, seperti *single family houses*, apartemen, rumah susun.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Aspek-aspek perencanaan dalam pembangunan perumahan, antara lain lingkungan, daya beli dan

kelembagaan (baik pemerintah dan swasta, yang dalam hal ini pengembang/kontraktor contohnya).

a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) merupakan hasil perencanaan tata ruang berdasarkan aspek administrasi dan atau aspek fungsional yang telah ditetapkan. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dijelaskan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, dimana kegiatan meliputi kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 disebutkan bahwa penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan: Mewujudkan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan; Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Mengenai rencana tata ruang yang penyusunannya dilakukan pemerintah pada hakekatnya dapat pula digambarkan sebagai penjabaran dari instrument kebijakan tata guna tanah, yang harus merupakan pelaksanaan rencana tata ruang. Rencana tata guna tanah harus diserasikan dengan RTRW, sehingga penggunaan tanah sesuai dengan tujuan penataan ruang.

b. Evaluasi

Evaluasi meliputi mengukur dan menilai yang digunakan dalam rangka pengambilan keputusan. Hubungan antara pengukuran dan penilaian saling berkaitan. Mengukur pada hakikatnya adalah membandingkan sesuatu dengan atau atas dasar ukuran atau kriteria tertentu (meter, kilogram, takaran dan sebagainya). Pengukuran bersifat kuantitatif. Penilaian berarti menilai sesuatu yang mengandung arti, mengambil keputusan terhadap sesuatu yang berdasarkan pada ukuran baik atau buruk, sehat atau sakit dan sebagainya. Penilaian bersifat kualitatif. Secara garis besar, evaluasi merupakan sebuah proses yang dilakukan oleh seseorang untuk melihat sejauh mana keberhasilan sebuah program. Keberhasilan sebuah program itu sendiri dapat dilihat dari dampak atau hasil yang dicapai oleh program tersebut (Sari, 2010).

Menurut Wirawan (2012) membedakan jenis evaluasi menurut objek dan menurut fokusnya; Menurut Obyeknya : Evaluasi kebijakan, Evaluasi program, Evaluasi proyek, Evaluasi material, Evaluasi sumber daya manusia. Menurut fokusnya: Asesmen kebutuhan, Evaluasi proses, Evaluasi keluaran, Evaluasi efisiensi

D. Metodologi

1. Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini:

a. Data primer berupa kuesioner yang ditujukan pada

pengembang perumahan di Kota Palembang.

b. Data sekunder:

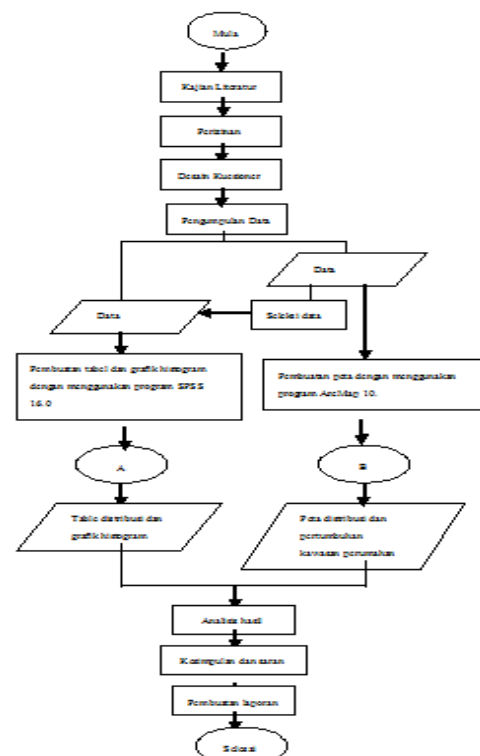
- 1) berupa peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang tahun 2012-2032 skala 1 : 60.000.
 - 2) Daftar jumlah unit dan koordinat X, Y perumahan yang ada di Kota Palembang tahun 2014-2015, Alamat developer perumahan dan keterangan yang terkait lainnya (nomor telepon) untuk menunjukan lokasi perumahan yang ada di Kota Palembang untuk masing-masing kecamatan.
- c. Peraturan-perturan pemerintah yang terkait dengan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang diantaranya: Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang Tahun 2012-2032, Mekanisme perizinan pembangunan perumahan di Kota Palembang, Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Data spasial yang berupa peta pola ruang Kota Palembang tahun 2012-2032.

2. Peralatan Penelitian

Peralatan penelitian yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri dari perangkat keras dan perangkat lunak. Perangkat keras yang digunakan pada penelitian ini adalah: satu unit laptop, printer, dan flashdisk. Sedangkan perangkat lunak yang digunakan adalah *windows 7*, perangkat lunak *Microsoft Excel 2007*, *ArcGIS 10*, dan *Microsoft Word 2007*.

3. Tahapan Penelitian

Tahapan penelitian dapat dilihat pada diagram alir di bawah ini:



Gambar 1. Tahapan Penelitian

Evaluasi Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan Aspek Fisik.

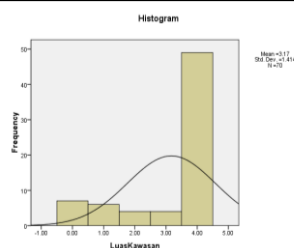
Aspek fisik yang mempengaruhi pembangunan tanah meliputi kondisi internal yaitu lokasi, ukuran, topografi, jenis tanah. Kondisi eksternal yang meliputi lingkungan sekitar lokasi tersebut yang mempengaruhi kemudahan atau aksesibilitas ke lokasi tanah. Evaluasi terhadap aspek fisik ini dilakukan berdasarkan kuesioner yang ditujukan kepada masing-masing pengembang perumahan di Kota Palembang.

A. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari luas kawasan perumahan

Di Kota Palembang sebagian besar pengembang perumahan mempunyai luas kawasan perumahan lebih dari 4 Ha yaitu sebanyak 70,0 %, kurang dari 1 Ha sebanyak 10,0 %, 1 Ha - 2 Ha sebanyak 8,6 %, 2 Ha - 3 Ha sebanyak 5,7 % dan yang mempunyai luas kawasan 3 Ha - 4 Ha sebanyak 5,7%. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 1 dan Gambar 2.

Tabel 1. Luas kawasan perumahan

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid kurang dari 1 ha	7	10.0	10.0	10.0
1 ha- 2 ha	6	8.6	8.6	18.6
2 ha-3 ha	4	5.7	5.7	24.3
3 ha- 4ha	4	5.7	5.7	30.0
lebih dari 4 ha	49	70.0	70.0	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 2. Luas kawasan perumahan

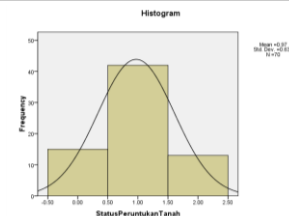
Persentase luas kawasan lebih dari 4 Ha yang dikembangkan di Kota Palembang begitu besar, dikarenakan kebutuhan dan permintaan tanah dari konsumen kepada pengembang perumahan yang menghendaki dengan luas kawasan tersebut. Selain itu, hal ini berkaitan juga dengan prinsip pengembang perumahan yang mana akan membangun perumahan apabila telah mempunyai tanah dengan luas lebih dari 4 Ha.

B. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari status peruntukan tanah

Dilihat dari status peruntukan tanah sebelum dilakukan pembangunan sebanyak 60,0 % berupa tanah pekarangan. Sebanyak 21,4 % berupa tanah sawah, sebanyak 18,6 % sebagian sawah dan sebagian pekarangan. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 2 dan Gambar 3.

Tabel 2. Status peruntukan tanah

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Tanah Sawah	15	21.4	21.4	21.4
Tanah Pekarangan	42	60.0	60.0	81.4
Sebagian Sawah, Sebagian Pekarangan	13	18.6	18.6	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 3. Status peruntukan tanah

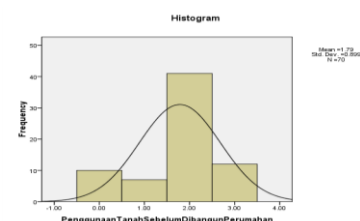
Dari data tersebut mengindikasikan bahwa tanah pekarangan lebih menarik mayoritas pengembang perumahan untuk mengembangkannya dari pada lahan yang masih berupa tanah sawah ataupun sebagian sawah dan sebagian pekarangan. Pengembang menyatakan tanah pekarangan akan lebih muda untuk dilakukan pembangunan perumahan.

C. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari penggunaan tanah sebelum dibangun perumahan

Penggunaan tanah sebelum dibangun perumahan di Kota Palembang berupa pekarangan tidak diusahakan dengan persentase sebanyak 58,6 %, penggunaan tanah berupa sawah basah diusahakan sebanyak 14,3 %, penggunaan tanah berupa tegalan sebanyak 10,0 % dan penggunaan tanah berupa perkebunan sebanyak 17,1 %. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 3 dan Gambar 4.

Tabel 3. Penggunaan tanah sebelum pembangunan

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Sawah Basah Diusahakan	10	14.3	14.3	14.3
Tegalan	7	10.0	10.0	24.3
Pekarangan Tidak Diusahakan	41	58.6	58.6	82.9
Perkebunan	12	17.1	17.1	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 4. Penggunaan tanah sebelum pembangunan

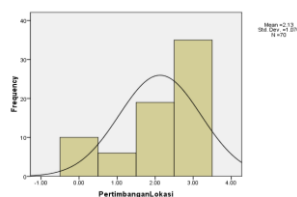
Seperti yang telah dibahas pada status peruntukan tanah sebelumnya, tanah pekarangan cenderung lebih menarik para pengembang perumahan untuk mengembangkannya dalam hal pembangunan perumahan.

D. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari pertimbangan lokasi

Mayoritas pengembang perumahan membangun perumahan dikarenakan dekatnya dengan fasilitas umum dengan persentase sebanyak 50,0 %. Sementara itu, yang terkait dengan topografi sebanyak 14,3 %, sebanyak 8,6 % karena lingkungan dan ukuran, sebanyak 27,1 % karena akses yang mudah. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 4 dan Gambar 5.

Tabel 4. Pertimbangan lokasi

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Topografi	10	14.3	14.3	14.3
Lingkungan Dan Ukuran	6	8.6	8.6	22.9
Akses Mudah	19	27.1	27.1	50.0
Dekat Dengan Fasilitas Umum	35	50.0	50.0	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 5. Pertimbangan lokasi

Menurut Firdaos (1994) keberadaan lokasi perumahan apakah dipusat atau dipinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak perumahan tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Berdasarkan data diatas dekatnya dengan fasilitas umum menjadikan alasan terpenting bagi pengembang perumahan dalam melakukan pembangunan, mengingat permintaan yang menginginkan suatu kawasan perumahan yang terletak dekat dengan fasilitas umum seperti lembaga pendidikan, perkantoran, hotel, kawasan industri, pertokoan, tempat pariwisata, mall, cafe, dan restoran. Hal tersebut tentunya memberikan kemudahan untuk melakukan semua aktivitas yang terkait dengan kebutuhan masing-masing individu.

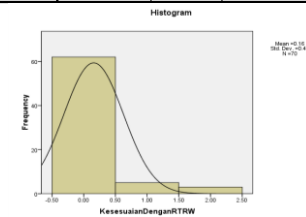
E. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari kesesuaian kawasan dengan RTRW

Rencana Wilayah Tata Ruang Wilayah Kota Palembang telah ada dalam Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang Tahun 2012-2032. Pelaksanaan penataan ruang tentunya merupakan upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Mayoritas perumahan di Kota Palembang sudah sesuai dengan RTRW yang telah ditentukan, karena sebanyak 88,6 % menyatakan sesuai dengan RTRW sebanyak 7,1 % tidak sesuai dan sebanyak 4,3 % menyatakan tidak tahu. Besarnya persentase ini menunjukkan bahwa pengembang

perumahan telah mematuhi persyaratan yang ada, seharusnya permasalahan yang diakibatkan oleh ketidaksesuaian dengan RTRW jumlahnya minimal. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 5 dan Gambar 6.

Tabel 5. Kesesuaian kawasan dengan RTRW

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Sesuai	62	88.6	88.6	88.6
Tidak Sesuai	5	7.1	7.1	95.7
Tidak Tahu	3	4.3	4.3	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 6. Kesesuaian kawasan dengan RTRW

Berdasarkan uraian diatas, pembangunan perumahan di Kota Palembang telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang, hal tersebut telah ditinjau secara spasial dengan menggunakan posisi koordinat X dan Y dari masing-masing perumahan disetiap kecamatan pada peta RTRW Kota Palembang. Berdasarkan hasil analisis spasial yang telah dilakukan, semua koordinat X dan Y dari masing-masing perumahan tersebut telah sesuai dengan posisi yang telah ditentukan.

F. Evaluasi Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan Aspek Institusi

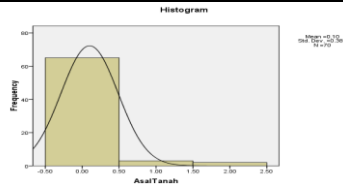
Menurut Hubacek, K., dan J.Vazque (Nugroho, 2010) aspek institusi berupa "rule of the game" dalam masyarakat yang mengatur bentuk hubungan antara manusia dengan sumber tanah. Aspek institusi merupakan kebijakan yang mempengaruhi pembangunan tanah, misalnya asal tanah, status tanah, proses memperoleh tanah, proses IMB dan proses pembangunan konstruksi rumah. Aspek institusi merupakan aspek yang sangat penting dalam penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang, karena dalam pengembangan lahan tanah ini harus sesuai dengan peraturan-peraturan yang terkait agar dapat berjalan secara lancar.

1. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari asal tanah.

Mayoritas pengembang perumahan memperoleh tanah yang digunakan untuk melakukan pembangunan perumahan berasal dari tanah milik perorangan dengan persentase sebanyak 92,9 %. Tanah yang berasal dari tanah milik pihak ketiga (Perusahaan) sebanyak 4,3 % dan sebanyak 2,9 % tanah berasal dari tanah milik pemerintah daerah. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 6 dan Gambar 7.

Tabel 6. Asal tanah

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Tanah Milik Perorangan	65	92.9	92.9	92.9
	Tanah Milik Pihak Ketiga (Perusahaan)	3	4.3	4.3	97.1
	Tanah Milik Pemerintah Daerah	2	2.9	2.9	100.0
	Total	70	100.0	100.0	

**Gambar 7. Asal tanah**

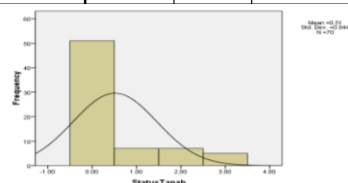
Tanah milik perseorangan (pribadi) memiliki status hak tanah berupa hak milik yang mana hak milik merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Tanah milik perseorangan akan lebih mudah dan cepat dalam proses pengurusan dan peralihan hak nya karena hanya melibatkan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli serta tidak diperlukannya izin peralihan hak. Selain itu, kepemilikannya bisa bertempat tinggal dimana saja.

2. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari status hak tanah

Setiap tanah yang berada di Kota Palembang telah memiliki status hak tertentu. Status tanah yang diperoleh oleh mayoritas pengembang perumahan berupa hak milik dengan persentase sebesar 72,9 %. Selain itu, status tanah berupa hak guna bangunan dan hak guna usaha sebesar 10,0 %, sisanya 7,1 % status tanah yang diperoleh oleh pengembang perumahan berupa hak pakai. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 7 dan Gambar 8.

Tabel 7. Status hak tanah

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Hak Milik	51	72.9	72.9	72.9
	Hak Guna Bangunan	7	10.0	10.0	82.9
	Hak Guna Usaha	7	10.0	10.0	92.9
	Hak Pakai	5	7.1	7.1	100.0
	Total	70	100.0	100.0	

**Gambar 8. Status hak tanah**

Status hak tanah berupa hak milik menjadi prioritas pengembang perumahan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan, dikarenakan minat masyarakat yang lebih menyukai rumah dengan status hak tanah berupa hak milik pada saat pembelian rumah. Hal ini didasarkan karena hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai

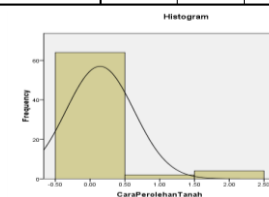
orang atas tanah. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh.

3. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari cara perolehan tanah

Pengembang perumahan memperoleh tanah untuk melakukan pembangunan dengan cara melalui pembelian dengan persentase sebesar 91,4 %. Hal ini disebabkan perolehan tanah dengan pembelian dinilai paling mudah dan paling cepat dalam prosesnya dan akan lebih mudah dilakukan peralihan-peralihan statusnya. Sementara itu perolehan tanah secara tukar guling hanya sebesar 2,9 % dan sebesar 5,7 % tanah diperoleh oleh pengembang perumahan dengan cara membentuk kerja sama (penyertaan) dalam usaha. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 8 dan Gambar 9.

Tabel 8. Cara perolehan tanah

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Melalui Pembelian	64	91.4	91.4	91.4
	Secara Tukar Guling	2	2.9	2.9	94.3
	Membentuk Kerjasama (Penyertaan) Dalam Usaha	4	5.7	5.7	100.0
	Total	70	100.0	100.0	

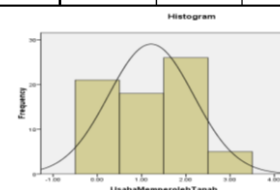
**Gambar 9. Cara perolehan tanah**

4. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari usaha memperoleh tanah

Di dalam memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan, pengembang perumahan tidak mengalami kesulitan dengan persentase sebesar 37,1 %, sebanyak 30,0 % menyatakan sulit, sebanyak 25,7 % sulit, dan sebanyak 7,1 % tidak sulit. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 9 dan Gambar 10.

Tabel 9. Usaha memperoleh tanah

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Sangat Sulit	21	30.0	30.0	30.0
	Sulit	18	25.7	25.7	55.7
	Biasa Saja	26	37.1	37.1	92.9
	Tidak Sulit	5	7.1	7.1	100.0
	Total	70	100.0	100.0	

**Gambar10. Usaha memperoleh tanah**

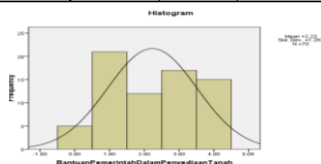
Mayoritas pengembang perumahan di Kota Palembang tidak begitu mengalami kesulitan dalam hal memperoleh tanah untuk pembangunan. Dengan dana yang dimiliki dan kesesuaian harga tanah, pengembang perumahan memperoleh tanah tersebut melalui transaksi pembelian. Tanah yang diperoleh oleh pengembang perumahan tidak segera langsung dilakukan pembangunan perumahan, tetapi pengembang perumahan tetap menjadikan tanah tersebut sebagai investasi sampai total luas tanah yang diinginkan sudah cukup untuk dilakukan pembangunan.

5. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari bantuan pemerintah dalam penyediaan tanah

Mayoritas pengembang perumahan menyatakan bahwa pemerintah membantu dalam penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dengan persentase sebanyak 30.0 %. Sebanyak 5 % pemerintah sangat membantu, sebanyak 17.1 % pemerintah cukup membantu, sebanyak 24.3 % pemerintah kurang membantu dan sebanyak 21.4 % pemerintah tidak membantu. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 10 dan Gambar 11.

Tabel 10. Bantuan pemerintah

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Sangat Membantu	5	7.1	7.1	7.1
	Membantu	21	30.0	30.0	37.1
	Cukup Membantu	12	17.1	17.1	54.3
	Kurang Membantu	17	24.3	24.3	78.6
	Tidak Membantu	15	21.4	21.4	100.0
	Total	70	100.0	100.0	



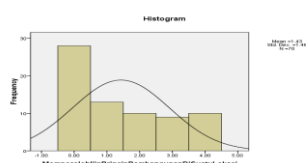
Gambar 11. Bantuan pemerintah

5. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari kesulitan developer dalam pembangunan perumahan

Sebanyak 40.0 % kesulitan pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan pada tahapan memperoleh izin prinsip pembangunan di suatu lokasi yang dijadikan sebagai prioritas pertama. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 11 dan Gambar 12.

Tabel 11. Kesulitan dalam pembangunan perumahan

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Prioritas 1	28	40.0	40.0	40.0
	Prioritas 2	13	18.6	18.6	58.6
	Prioritas 3	10	14.3	14.3	72.9
	Prioritas 4	9	12.9	12.9	85.7
	Prioritas 5	10	14.3	14.3	100.0
	Total	70	100.0	100.0	



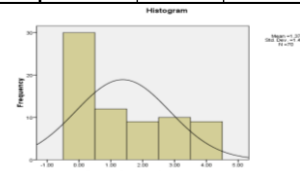
Gambar 12. Kesulitan dalam pembangunan perumahan

6. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari kendala yang menyebabkan proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan kurang lancar

Sebanyak 42.9 % birokrasi dan aturan pemerintah merupakan kendala dalam proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang yang dijadikan sebagai prioritas pertama. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 12 dan Gambar 13.

Tabel 12. kendala yang menyebabkan proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan kurang lancar

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Prioritas 1	30	42.9	42.9	42.9
	Prioritas 2	12	17.1	17.1	60.0
	Prioritas 3	9	12.9	12.9	72.9
	Prioritas 4	10	14.3	14.3	87.1
	Prioritas 5	9	12.9	12.9	100.0
	Total	70	100.0	100.0	



Gambar 13. kendala yang menyebabkan proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan kurang lancar

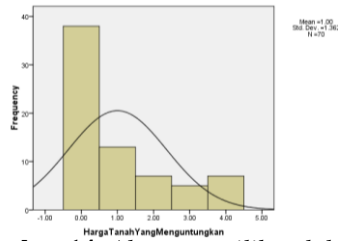
G. Evaluasi Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Berdasarkan Aspek Ekonomi

Aspek ekonomi menunjukkan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Aspek ekonomi bagi pengembang perumahan merupakan aspek yang sangat penting dan harus diperhatikan. Mengembangkan tanah untuk perumahan bertujuan untuk menaikkan nilai ekonomi dari kawasan tersebut. Hal ini merupakan usaha perusahaan pengembang perumahan untuk mendapatkan keuntungan. Proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan ini tidak lepas dari aspek-aspek ekonomi yang melatarbelakanginya. Seperti analisis terhadap aspek-aspek sebelumnya, analisis terhadap aspek ekonomi yang mempengaruhi penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan ini juga ditujukan kepada pengembang perumahan yang mempunyai lokasi perumahan di Kota Palembang.

1. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari alasan pemilihan lokasi tanah untuk pembangunan
Sebanyak 54.3 % harga tanah yang menguntungkan dijadikan sebagai prioritas pertama di dalam alasan pemilihan lokasi tanah untuk pembangunan. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 13 dan Gambar 14.

Tabel 13. Alasan pemilihan lokasi

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Prioritas 1	38	54.3	54.3	54.3
Prioritas 2	13	18.6	18.6	72.9
Prioritas 3	7	10.0	10.0	82.9
Prioritas 4	5	7.1	7.1	90.0
prioritas 5	7	10.0	10.0	100.0
Total	70	100.0	100.0	

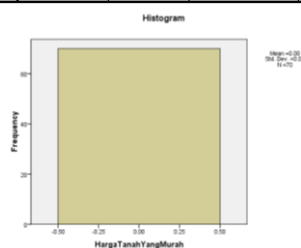
**Gambar 14. Alasan pemilihan lokasi**

Berdasarkan alasan tersebut mayoritas pengembang perumahan di Kota Palembang lebih memprioritaskan harga tanah yang menguntungkan dalam menentukan lokasi tanah yang akan dikembangkan. Hal ini sesuai dengan peran pengembang dalam proses pengembangan tanah adalah menyediakan bangunan untuk persiapan permintaan pasar atas dasar orientasi keuntungan (Harvey dan Jowsey, 2004). Orientasi inilah yang membuat sebagian besar responden memprioritaskan harga tanah yang menguntungkan.

2. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari pertimbangan harga tanah dalam pemilihan lokasi
Sebanyak 70 % harga tanah yang murah dijadikan sebagai prioritas pertama di dalam pembangunan perumahan. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 14 dan Gambar 15.

Tabel 15. Pertimbangan harga tanah dalam pemilihan lokasi

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Prioritas 1	70	100.0	100.0	100.0

**Gambar 16. Pertimbangan harga tanah dalam pemilihan lokasi**

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah. Berdasarkan alasan diatas, sebagian besar pengembang perumahan di

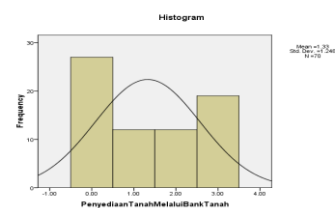
Kota Palembang menjadikan harga tanah yang murah dalam pertimbangan pemilihan lokasi untuk pembangunan perumahan. Harga tanah yang murah mengindikasikan pada keuntungan yang akan didapat oleh pengembang perumahan.

3. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari bank tanah

Bank tanah merupakan suatu proses pembelian tanah dan properti kemudian menyimpannya untuk keperluan di masa mendatang. Sebanyak 38.6 % pengembang perumahan sangat setuju apabila penyediaan tanah melalui bank tanah. Sebanyak 17,1 % pengembang menyatakan setuju, sebanyak 17.1 % pengembang menyatakan kurang setuju dan sebanyak 27.1 % pengembang menyatakan tidak setuju dengan adanya bank tanah. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 16 dan Gambar 17.

Tabel 16. Bank tanah

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Sangat setuju	27	38.6	38.6	38.6
Setuju	12	17.1	17.1	55.7
Kurang Setuju	12	17.1	17.1	72.9
Tidak Setuju	19	27.1	27.1	100.0
Total	70	100.0	100.0	

**Gambar 17. Bank tanah**

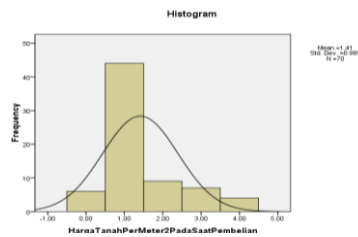
Melalui bank tanah, seseorang, individu, kelompok atau perusahaan dapat membeli tanah dengan harga sekarang, selanjutnya mengembangkan tanah tersebut untuk keperluan tertentu sehingga mempunyai nilai tambah, dan pada akhirnya nilai ekonomis tanah akan meningkat. Kondisi nilai ekonomis tanah inilah yang tercatat di bank tanah, yang dapat memberikan informasi mengenai prospek ekonomis suatu bidang tanah kepada masyarakat.

4. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari harga tanah per meter² pada saat pembelian

Harga tanah per m² di Kota Palembang saat dilakukan pembelian oleh pengembang perumahan sebagian besar RP. 500.000 - Rp. 1.000.000 per m². Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 17 dan Gambar 18.

Tabel 16. Harga tanah per meter²

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid kurang dari Rp. 500.000	6	8.6	8.6	8.6
RP. 500.000 - Rp. 1.000.000	44	62.9	62.9	71.4
Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000	9	12.9	12.9	84.3
Rp. 2.000.000 - Rp. 3.000.000	7	10.0	10.0	94.3
lebih dari Rp. 3.000.000	4	5.7	5.7	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 18. Harga tanah per meter²

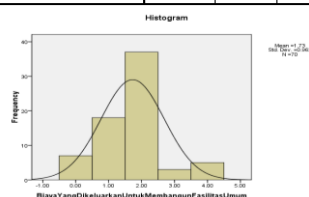
Harga tanah di Kota Palembang sudah termasuk tinggi pada saat pembelian, mayoritas pengembang perumahan di Kota Palembang membeli tanah pada harga Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000 per m². Harga tanah tersebut membuat pengembang perumahan harus mempunyai modal yang cukup sebelum dilakukannya pembangunan. Konsep pembelian tanah yang dilakukan oleh pengembang dengan sistem tabungan yaitu tanah yang digunakan untuk pembangunan dikumpulkan terlebih dahulu sampai sesuai dengan keinginan dan sesuai dengan kriteria dari pengembang tersebut.

5. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau dari biaya yang dikeluarkan untuk membangun fasilitas umum perumahan per m²

Mayoritas pengembang perumahan di Kota Palembang mengeluarkan biaya sebesar Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000 untuk membangun fasilitas umum per m² yang berada disekitar area perumahan. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 17 dan Gambar 17.

Tabel 17. Biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid kurang dari Rp. 500.000	7	10.0	10.0	10.0
Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000	18	25.7	25.7	35.7
Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000	37	52.9	52.9	88.6
Rp. 2.000.000 - Rp. 3.000.000	3	4.3	4.3	92.9
lebih dari Rp. 3.000.000	5	7.1	7.1	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 17. Biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan

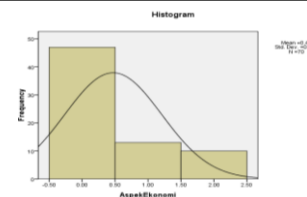
Biaya yang dikeluarkan oleh pengembang perumahan untuk membangun fasilitas dan sarana umum (per m²) sudah relatif tinggi/mahal. Fasilitas tersebut meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut Firdaos (1997).

6. Penyediaan tanah untuk perumahan ditinjau faktor yang menjadi pertimbangan dalam proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan

Sebanyak 67.1 % aspek ekonomi dijadikan prioritas pertama dalam penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang. Hasil penelitian dapat dilihat pada Tabel 18 dan Gambar 18.

Tabel 18. faktor yang menjadi pertimbangan dalam proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan

	Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid Prioritas 1	47	67.1	67.1	67.1
Prioritas 2	13	18.6	18.6	85.7
prioritas 3	10	14.3	14.3	100.0
Total	70	100.0	100.0	



Gambar 18. faktor yang menjadi pertimbangan dalam proses penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan

Di dalam pembangunan tanah dapat meningkatkan perekonomian di suatu wilayah apabila dilakukan dengan baik, sebaliknya apabila pembangunan tanah dilakukan tidak terarah, maka akan menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan, seperti lingkungan kumuh, tanah kosong, dan lingkungan yang tidak beraturan (Djurdjani, 2009 dalam Sumarto, 2010). Pembangunan perumahan berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Aspek ekonomi merupakan aspek yang paling dipertimbangkan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan, karena menentukan modal yang dibutuhkan serta prospek keuntungan di masa mendatang.

3. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat ditarik dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Evaluasi penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang berdasarkan faktor-faktor pembangunan adalah sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan aspek fisik luas kawasan perumahan lebih dari 4 ha dengan status peruntukan tanah berupa tanah pekarangan yaitu pekarangan tidak diusahakan. Aspek fisik ini dijadikan pertimbangan bagi pengembang perumahan untuk membangun perumahan di lokasi tersebut. Hal ini didasarkan atas pertimbangan akses yang mudah. Apabila ditinjau dari kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) lokasi perumahan yang terdapat di Kota Palembang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palembang. B
 - b. Berdasarkan aspek institusi mayoritas tanah di Kota Palembang berasal dari tanah milik perorangan, dengan status kepemilikan berupa hak milik dan cara

perolehannya pun melalui pembelian. Mayoritas pengembang perumahan sangat setuju sekali dengan adanya bank tanah karena dapat mempermudah dan membantu pengembang perumahan untuk memperoleh tanah dan mengetahui harga suatu tanah. Dalam proses pembangunan perumahan ini, pengembang perumahan tidak mengalami kesulitan dalam hal memperoleh tanah, karena pengembang perumahan membeli tanah secara sebagian-sebagian, setelah sudah tercukupi baru dilakukan pembangunan. Selain itu, mengingat pemenuhan ketersediaan rumah bagi penduduk juga merupakan tanggung jawab pemerintah, tentunya bantuan yang telah diberikan Pemerintah Daerah Kota Palembang membantu pengembang perumahan. Tetapi, sebagian besar dari pengembang perumahan juga menyatakan bahwa bantuan pemerintah dalam proses pembangunan perumahan tidak membantu pengembang perumahan. Pengembang perumahan menyatakan bahwa pengembang mengalami kesulitan khususnya dibagian perolehan izin prinsip pembangunan di suatu lokasi dikarenakan birokrasi dan aturan pemerintah yang rumit.

2. Aspek ekonomi dinilai sangat penting sekali dalam pembangunan perumahan di Kota Palembang. Harga tanah yang murah dan menguntungkan merupakan alasan pengembang perumahan untuk memilih lokasi tanah untuk melakukan pembangunan perumahan ini. Di Kota Palembang, harga tanah per meter² pada saat pembelian sudah tergolong tinggi sehingga hal ini menunjukkan bahwa pengembang perumahan di Kota Palembang sangat efektif dalam menaikkan nilai ekonomi tanah.
3. Aspek ekonomi merupakan faktor yang paling mempengaruhi dalam penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang, karena dapat menentukan prospek keuntungan kedepannya bagi suatu perumahan.

Saran

Adapun saran yang disampaikan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Dalam mengevaluasi penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan di Kota Palembang kedepannya dapat dilakukan dalam kurung waktu 8 tahun terakhir, dengan menggunakan data terbaru terkait daftar pengembang perumahan dan daftar perumahan.
2. Di dalam penelitian berikutnya kuesioner yang diberikan kepada pengembang perumahan harus dipastikan terlebih dahulu bahwa perusahaan yang dituju masih dalam keadaan aktif, agar data kuesioner yang diinginkan dapat diperoleh.
3. Dalam proses pengumpulan data, peneliti mengharapkan agar instansi terkait selalu dilibatkan guna mendapatkan data yang lebih terbaru.

Daftar Pustaka

- Abdurrahman, H., & Soejono, 2003, *Prosedur Pendaftaran tanah (tentang hak milik, hak sewa guna dan hak guna bangunan)*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Anonim, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Anonim, *Peraturan Daerah Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)*. Perda Nomor 5 Tahun 2010.
- Anonim, *Peraturan Daerah Kota Palembang Tentang Rencana Tata Ruang wilayah (RTRW) Kota Palembang Tahun 2012 – 2032*. Perda Kota Palembang Nomor 15 Tahun 2012.
- Anonim, 2014, *Kecamatan*, <http://palembang.go.id/?nmodul=skpd&skpd=9#> (Akses tanggal 20 desember 2014)
- Anonim, 2014, *Evaluasi*, <http://id.wikipedia.org/wiki/Evaluasi> (Akses Tanggal 15 Januari 2015)
- Anonim, 2015, *Izin Mendirikan Bangunan*, <http://tatakotapalembang3.blogspot.com> (Akses Tanggal 20 Juni 2015)
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2013, *Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035*, Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Djurdjani, 2009, *Suplai Tanah Untuk Pembangunan Suatu Tinjauan Teoritis*, Prosiding Forum Ilmiah Tahunan, Ikatan Surveyor Indonesia, Semarang.
- Firdaos, A., 1997, *Permintaan dan Penawaran perumahan Perumahan*, Valuestate, Vol. 007, Jakarta.
- Hubacek, K., & J.Vazquez, 2002, *The Economics of Land Use Change*. International Institute for Applied System Analysis,
- Nugroho, P., 2010, *Land Development, Materi Kuliah*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Subaryono, 1999, *Pengantar Manajemen Informasi Pertanahan*, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sumarto, 2010, *Penyediaan Tanah untuk Pemukiman di Kabupaten Kendal Studi Kasus Pengkaplingan Tanah di Kelurahan Langenharjo*, Tesis, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.